महसूल विभागाने भाडेपट्टयाने/कब्जेहक्काने दिलेल्या जमिनीच्या पुनर्विकासास/ पुनर्बांधकामास परवानगी देण्याच्या धोरणात सुधारणा करण्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
शासन निर्णय क्र. जमीन-२५१२/०७/प्र.क्र.३०/ज-२
हुतात्मा राजगुरु चौक, मादाम कामा मार्ग,
मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.
दिनांक :- २३ फेब्रुवारी, २०१८

<u>संदर्भ:-</u> शासन निर्णय क्रमांक- जमीन-२५१२/०७/प्र.क्र.३०/ज-२, दिनांक १३.४.२०१७

<u>प्रस्तावना:-</u>

महसूल व वन विभागाच्या अखत्यारीतील भाडेपट्टयाने/कब्जेहक्काने दिलेल्या जमिनींच्या पुनर्विकासास/पुनर्बांधकामास परवानगी देण्याच्या अनुषंगाने मंत्रिमंडळाने घेतलेल्या निर्णयाच्या आधारे संदर्भाधीन शासन निर्णय क्र.जमीन-२५१२/०७/प्र.क्र.३०/ज-२, दिनांक १३.४.२०१७ अन्वये शासनाने भाडेपट्टयाने/कब्जेहक्काने प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनींच्या पुनर्विकासासाठी प्रचलित विकास आराखडा किंवा प्रादेशिक आराखडा व संबंधित विकास नियंत्रण नियमावली अंतर्गत असा पुनर्विकास अनुज्ञेय असल्याची खात्री करुनच व विहीत अधिमूल्य आकारुनच प्रकरणपरत्वे अशा पुनर्विकासास परवानगी देण्यासंदर्भात निर्णय घेण्याबाबत धोरणात्मक निर्देश दिलेले आहेत.

२. मुंबई उपनगरातील शासकीय जमिनींवरील अनेक सहकारी गृहनिर्माण संस्थेतील सदस्य हे मध्यमवर्गीय ते कनिष्ठ मध्यम वर्गातील असून ते राहत असलेल्या इमारती ४० ते ५० वर्षापूर्वी बांधलेल्या असून जीर्ण होत आलेल्या आहेत. त्यामुळे या इमारतींचा पुनर्विकास करणे आवश्यक झालेले आहे. इमारतींचा असा पुनर्विकास होत असताना प्रचलित विकास नियंत्रण नियमावलीतील काही विनियमांअंतर्गत पुनर्विकास केल्यास जमिनीवरील मुळ चटईक्षेत्र निर्देशांकाप्रमाणे अनुज्ञेय बांधकामापेक्षा अधिक बांधकाम करता येते. तर काही प्रकरणांमध्ये मूळ चटईक्षेत्र निर्देशांकापेक्षा जादा बांधकाम करण्यासाठी पुनर्विकासादरम्यान खुल्या बाजारातून हस्तांतरणीय विकास हक्क किंवा सक्षम प्राधिकाऱ्यांना अधिमूल्य देऊन वाढीव चटईक्षेत्र खरेदी करावे लागते. अशा दोन्हीही प्रकारच्या पुनर्विकास प्रकरणांमध्ये पुनर्विकासासाठी समान अधिमूल्य आकारण्याची तरतूद संदर्भाधीन दि.१३.४.२०१७ च्या शासन निणर्यान्वये करण्यात आलेली आहे. अशा तरतूदींमुळे खुल्या बाजारातून हस्तांतरणीय विकास हक्क विकत घेऊन किंवा नियोजन प्राधिकाऱ्यास अधिमूल्याचा भरणा करुन चटईक्षेत्र निर्देशांक विकत घेऊन पुनर्विकास करु इच्छिणाऱ्या भाडेपट्टाधारकांवर/ कब्जेदारांवर अधिकचा आर्थिक बोजा निर्माण होऊन पुनर्विकासाचे प्रकल्प अव्यवहार्य ठरत असल्याबाबत निवेदने शासनाकडे प्राप्त झाली आहेत. या पार्श्वभूमीवर कब्जेहक्काने / भाडेपट्टयाने प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनींवरील इमारतींच्या होणाऱ्या पुनर्विकासास परवानगी देताना

शासन निर्णय क्र.जमीन-२५१२/०७/प्र.क्र.३०/ज-२, दि.१३.४.२०१७ अन्वये निश्चित केल्याप्रमाणे आकारावयाची अधिमूल्याची रक्कम सुधारीत करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती. त्यानुषंगाने दिनांक ३० जानेवारी, २०१८ च्या मंत्रीमंडळ बैठकीतील निर्णयास अनुसरुन शासन पुढीलप्रमाणे निर्णय घेत आहे :-

शासन निर्णय :-

१.० भाडेपट्टयाने/कब्जेहक्काने दिलेल्या शासकीय जमीनींचा पुनर्विकास करण्यास परवानगी देताना अधिमूल्य आकारण्यासाठी संदर्भीय शासन निर्णय क्र. जमीन-२५१२/०७/प्र.क्र.३०/ज-२, दि.१३.४.२०१७ मध्ये परिच्छेद १.१ (ब) व १.१ (क) हे खालीलप्रमाणे सुधारीत करण्याचा निर्णय शासनाने घेतलेला आहे:-

१.१. (ब) बृहन्मुंबईमध्ये किंवा राज्यात इतरत्र ज्या ठिकाणी भाडेपट्टयाने/कब्जेहक्काने दिलेल्या शासकीय जमिनीवरील इमारतींच्या पुनर्विकासाची कामे हाती घेताना संबंधित विकास नियंत्रण नियमावलीतील विवक्षित विनियमातील तरतूदींनुसार जमीनीची बांधकाम क्षमता वाढवून जादाचे बांधकाम अनुज्ञेय होत असेल आणि संबंधित विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये अशा पुनर्विकासासाठी स्वतंत्ररित्या अधिमूल्य आकारण्याची तरतूद अस्तित्वात नसेल तर अशा पुनर्विकासाच्या प्रकरणात निवासी/वाणिज्यिक/औद्योगिक प्रयोजनासाठी पुनर्विकासाची परवानगी देताना संबंधित शासकीय जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरण पत्रातील दराने येणाऱ्या किंमतीच्या २५% दराने व शैक्षणिक/धर्मादाय प्रयोजनासाठी पुनर्विकासाची परवानगी देताना संबंधित जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरण पत्रातील दराने येणाऱ्या किंमतीच्या १२.५% दराने अधिमूल्य आकारण्यात यावे. संबंधित विकास नियंत्रण नियमावलीत उक्त पुनर्विकासासाठी स्वतंत्ररित्या अधिमूल्य आकारण्याची तरतूद असल्यास अशा अधिमूल्यापोटी भरावयाची रक्कम प्रस्तुत धोरणांतर्गत पुनर्विकास अधिमूल्यापोटी आकारावयाच्या रकमेशी समायोजित करण्यात यावी.

१.१. (क) शासनाने भाडेपट्टयाने/कब्जेहक्काने प्रदान केलेल्या जमिनीवरील पुनर्विकास प्रचलित विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतूदींनुसार होत असेल, आणि पुनर्विकासादरम्यान अशा जमिनीवर सर्वसाधारणपणे मूळ चटईक्षेत्र निर्देशांकाप्रमाणे अनुज्ञेय असलेल्या बांधकामापेक्षा वाढीव बांधकाम करण्यासाठी अशा शासकीय जमिनीच्या भाडेपट्टाधारकास/कब्जेदारास खुल्या बाजारातून हस्तांतरणीय विकास हक्क विकत घ्यावे लागत असतील किंवा अधिमूल्य भरुन वाढीव चटईक्षेत्र निर्देशांक प्राप्त करुन घ्यावे लागत असेल तर अशा प्रकरणी-

(i) बृहन्मुंबईमध्ये निवासी/वाणिज्यिक/औद्योगिक प्रयोजनांच्या पुनर्विकासासाठी परवानगी देताना संबंधित जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराने येणाऱ्या किंमतीच्या १०% दराने व

शैक्षणिक/धर्मादाय प्रयोजनासाठी पुनर्विकासासाठी अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराने येणाऱ्या किंमतीच्या ५% दराने अधिमूल्य आकारण्यात यावे.

(ii) राज्यात इतरत्र निवासी/वाणिज्यिक/औद्योगिक प्रयोजनांच्या पुनर्विकासासाठी परवानगी देताना संबंधित जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील येणाऱ्या किंमतीच्या ५% दराने व शैक्षणिक/ धर्मादाय प्रयोजनासाठी पुनर्विकासासाठी अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराने येणाऱ्या किंमतीच्या २.५% दराने अधिमूल्य आकारण्यात यावे.

२.० शासन निर्णय क्र.जमीन-२५१२/०७/प्र.क्र.३०/ज-२, दिनांक १३.४.२०१७ मधील परिच्छेद क्र.१.३ वगळण्यात येत आहे.

३.० सदर शासन निर्णय, वित्त विभागाच्या अनौपचारीक संदर्भ क्र.३७५ /व्यय-९, दिनांक ८.१२.२०१७ नुसार त्या विभागाच्या सहमतीने व दिनांक ३०.०१.२०१८ च्या मंत्रिमंडळाच्या बैठकीत घेण्यात आलेल्या निर्णयाच्या अनुषंगाने निर्गमित करण्यात येत आहे.

४.० सदर शासन निर्णय, महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संगणक संकेतांक २०१८०२२३१८१७५२५८१९ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

Rajendra Kshirsagar

Digitally signed by Rajendra Kshirsagar
DN: c=IN, o=Government Of Maharashtra, ou=Revenue And Forest Dept, postalCode=400032, st=Maharashtra, 2.5.4.20=3e673df1a1f6243d932fcb8679fc8cd85d90c61495ae8b4592f8dcc5b8a851a8, cn=Rajendra Kshirsagar
Date: 2018.02.23 18:18:44 +05'30'

(राजेंद्र क्षीरसागर)

शासनाचे सह सचिव

प्रत,

१) मा. राज्यपाल, महाराष्ट्र राज्य यांचे सचिव, राजभवन, मुंबई

२) मा.मुख्यमंत्री महोदयांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई-३२

३) मा.मंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई-३२

४) मा.राज्यमंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई-३२

५) मा.मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई-३२

६) अपर मुख्य सचिव (वित्त), मंत्रालय, मुंबई-३२

७) अपर मुख्य सचिव (गृहनिर्माण विभाग) मंत्रालय, मुंबई-३२

८) प्रधान सचिव (विधी व न्याय विभाग) मंत्रालय, मुंबई-३२

९) प्रधान सचिव (नगर विकास-१) मंत्रालय, मुंबई-३२

१०) सर्व मंत्रालयीन विभाग,

११) आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, मुंबई

१२) सर्व विभागीय आयुक्त

१३) सर्व जिल्हाधिकारी

१४) नोंदणी महानिरीक्षक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे

१५) जमाबंदी आयुक्त, महाराष्ट्र राज्य, पुणे

१६) प्रधान महालेखाकार (लेखा व अनुज्ञेयता), महाराष्ट्र (१), मुंबई/महाराष्ट्र (२) नागपूर

१७) प्रधान महालेखाकार (लेखा परीक्षा) महाराष्ट्र (१), मुंबई/महाराष्ट्र (२) नागपूर

१८) सर्व सह सचिव/उप सचिव, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२

१९) निवडनस्ती - कार्यासन/ज-२, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२.